Anlage 4 zur Drucksache Nr.: V 20/0267-01

Änderung des Bebauungsplanes

„Landsberger Straße / Klosterstraße – I 4 (Verfahrens-bezeichnung: I 4/I)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Änderung des Bebauungsplanes „Landsberger Straße / Klosterstraße – I 4 (Verfahrensbezeichnung: I 4/I)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Als maximale Gebäudehöhe werden für die mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Baukörper 54,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe werden für die mit einem Vollgeschoss festgesetzten Baukörper 51,00 m ü. NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten, wie z. B. Schornsteine, Satellitenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Ausnahmsweise dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Reinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

In dem Reinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen, Mülltonnenbehältnissen und Fahrradständern unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Anlage einer Gehölzpflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung ist 2-reihig, in einem Dreiecksverband mit einem Raster von 1,5 x 1,5 m und mit leichten Heistern, 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 6 verschiedenen Straucharten der folgenden Artenliste aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 2 Einzelbäume zu integrieren (1 Baum pro Grundstück). Für die Neupflanzung sind mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm inkl. Baumsicherung (Verankerung, Stammschutz) alternativ Obstbäume regionaler Obstsorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm und einem Kronenansatz bei mindestens 1,8 m fachgerecht anzupflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern und bis zum natürli-

chen Abgang zu erhalten.

Artenliste Strauchpflanzung (Auswahlliste):
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Weißdorn
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste Baumpflanzung (Auswahlliste):
Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Castanea sativa, Ess-Kastanie
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche), alte regionale Sorten (Hinweise gibt die Obstsortenliste der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschusses Obstwiesenschutz NRW)

5.2 Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Schutz von Vegetationsstrukturen

Nicht baulich überplante Vegetationsstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 (Schutz

von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der ZTV-Baumpflege zu schützen und im Falle von Beschädigungen fachgerecht zu behandeln.

7. Ausgleich außerhalb des Plangebietes

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In der Grünanlage östlich des Plangebietes, Grundstücke Gemarkung Saarn, Flur 24, Flst. 472, 532 und 759 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – sind insgesamt 5 Bäume neu anzupflanzen. Es sind Feld-Ahorne (Acer campestre) oder vergleichbare mindestens mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern und bis zum natürlichen Abgang zu erhalten. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Fällung der Bäume im Plangebiet vorzunehmen, Standorte sind im Vorfeld mit dem Amt für Grünflächenmanagement der Stadt Mülheim abzustimmen. Die Pflanzungen werden als Kompensationsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Entlang der Oberheidstraße, auf den nachfolgend aufgelisteten Grundstücken – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – sind insgesamt 18 Bäume neu anzupflanzen. Es sind Linden (Tilia cordata „Greenspire") oder vergleichbare mindestens mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern und bis zum natürlichen Abgang zu erhalten. Die Pflanzungen werden als Kompensationsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Auflistung der Flurstücke:

- 1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 198 (Abzweig Straße Wenderfeld)
- 3 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 37
- 1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 38

- 1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 227
- 5 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 30
- 7 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 385

8. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

8.1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Eine ökologische Baubegleitung ist bis zum Ende der Erdarbeiten zu beauftragen. Die ÖBB ist zu dokumentieren, die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr monatlich unaufgefordert vorzulegen.

8.2 Unterweisung beteiligter Firmen

Die beteiligten Firmen und ausführenden Mitarbeiter sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

8.3 Fällung der Gehölze

Die Fällung der Gehölze hat ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zu erfolgen. Die Gehölze sind von der ÖBB vor Fällung einzeln auf vorhandene Habitate, wie z. B. Höhlen und Nischen zu untersuchen. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.4 Zerstörung von Habitaten

Sofern Habitate durch die Arbeiten zerstört werden, sind in Abstimmung mit der UNB auf den Grundstücken in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermaus- oder Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung und Bodenarbeiten sind von der ÖBB zu begleiten. Die Arbeiten sind im Zeitraum von Mitte April bis Anfang September durchzuführen, um mögliche Winterquartiere der Amphibien und Reptilien nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Beleuchtung

Für die Bauabwicklung oder Gartenbeleuchtung einge-

setzte Beleuchtungsanlagen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten mit warmweißem Licht, kein Streulicht, Farbtemperatur max. 3000 K ohne Abstrahlung in die Umgebung zu betreiben.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Zulässige Dachformen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind für die Wohngebäude und die Garagen / Carports nur Flachdächer zulässig.

1.2 Vorgärten

Vorgärten sind definiert als die nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

III. Kennzeichnung

Altlasten

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 17 LBodSchG

Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Für die zukünftig planungsrechtlich zulässige Nutzung dieser Flächen konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser - Grundwasser aufgrund der geringen Löslichkeit der angetroffenen Schadstoffe trotz der Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV grundsätzlich ausgeräumt werden. Für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) und Boden - Nutzpflanze konnte der Gefahrenverdacht aufgrund der vorhandenen kleinräumigen Verunreinigungen ebenfalls ausgeräumt werden. Für die vorgenannten Wirkungspfade bleibt jedoch für die tiefer liegenden Auf-

füllungshorizonte ein Restrisiko erhalten.

Bodeneingriffe sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

1. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung §§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 136,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des derzeit gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Landschaftsplan setzt für den östlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2.2.20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard" fest.

V. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mül-

heim an der Ruhr zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im westlichen Bereich des Plangebietes (parallel zur Klosterstraße) ergeben. Es wird daher die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) durch den KBD empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem KBD für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdedektion.

Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

3. Beteiligung der Unteren Wasserbehörde

Sofern bauliche Anlagen in das Grundwasser hinabreichen und/oder Anlagen erforderlich sind, die den Grundwasserfluss oder Grundwasserspiegel dauerhaft oder temporär verändern, ist die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Bauantrages als Bedingung erforderlich. Hierbei werden die erforderlichen Verfahren und Prüfungen zum wasserwirtschaftlichen Bezug und deren tech-

nischer Auswirkungen durchgeführt.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal östlich der Grundbesitzung Klosterstraße 77 einzuleiten. Da dies eine Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung der Einleitstelle Klosterstraße in den Saarner Mühlenbach bedeutet, ist die wasserrechtliche Genehmigung vor Anschluss des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr neu zu beantragen.

Bei der Ausbauplanung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Regenwasserkanal ist die geringe Tiefenlage des Kanals (ca. 1,20 m) zu berücksichtigen.

5. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport – DUS (EDDL). Zeitweise Geräuschbelastungen - insbesondere in den Außenwohnbereichen - können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) können sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern lassen.

6. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entde-

ckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Anpflanzung in Gärten

   Bei der Anpflanzung in den Gärten sollten Bäume und Sträucher ausgewählt werden, die Insekten und Vögeln Lebensraum bieten (z. B. Beeren tragende Sträucher).

8. Abwicklung der Baumaßnahmen

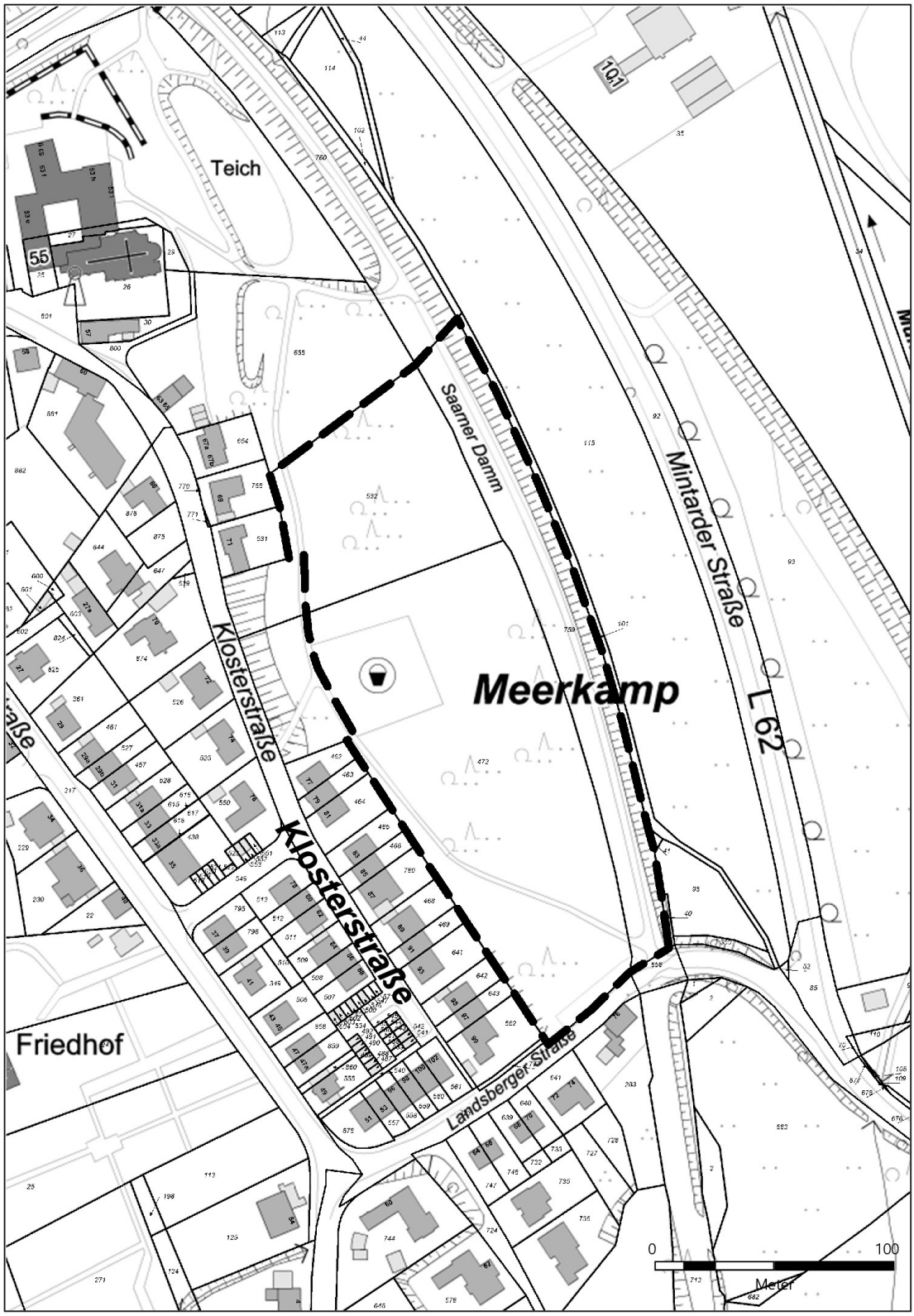
   Eine zügige Abwicklung der Baumaßnahmen sollte erfolgen, um nötige Störungen der Tierwelt zu minimieren.

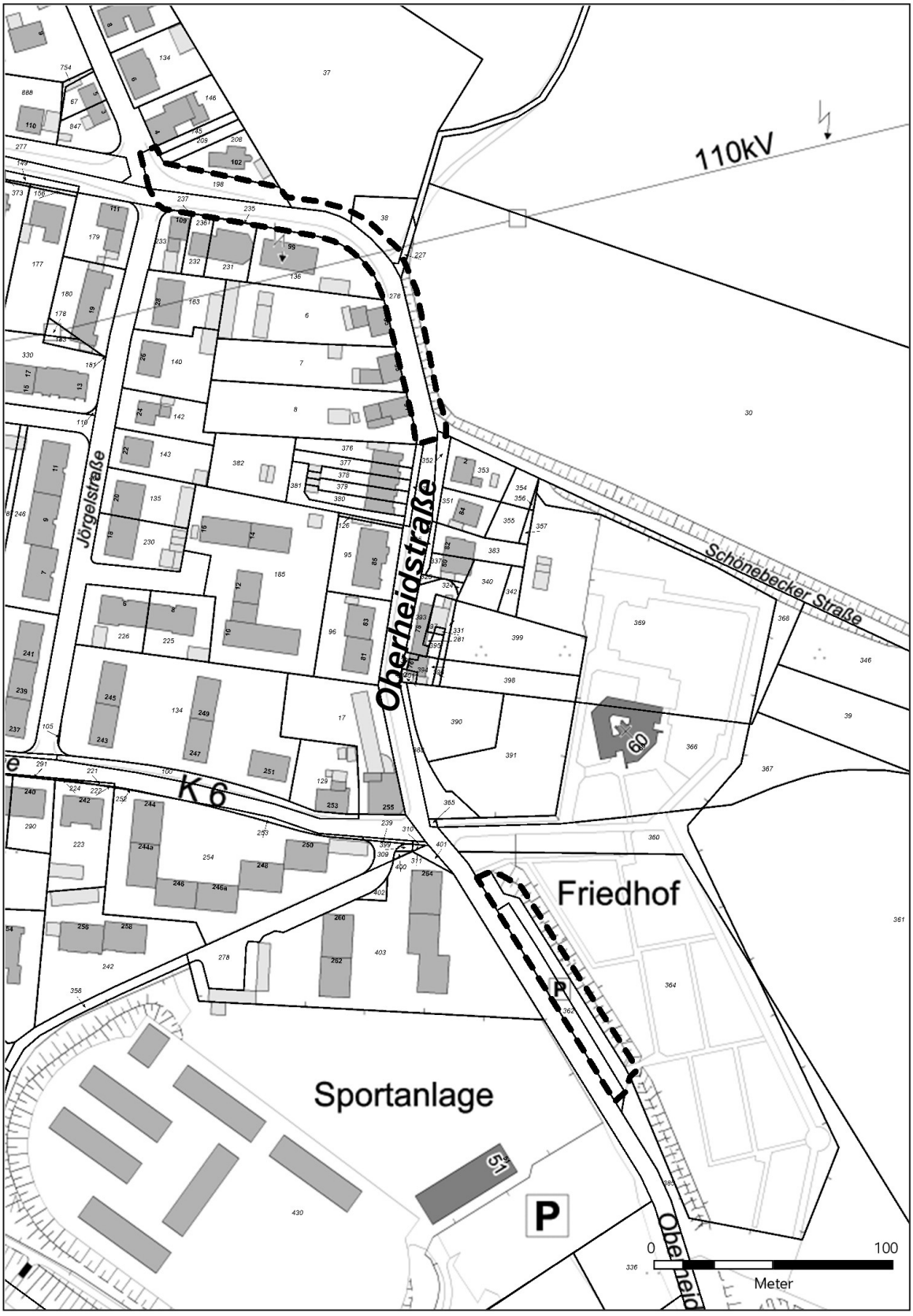
9. DIN-Normen

   Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim ServiceCenterBauen, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7: Übersichtsplan 1

Übersichtsplan 1



Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7: Übersichtsplan 2

Übersichtsplan 2